

Vergaderjaar 2013–2014

29 453

Woningcorporaties

Nr. 345

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 maart 2014

In het Algemeen Overleg dat op 5 februari 2014 plaatsvond met de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst, heb ik toegezegd uw Kamer binnen 4 weken een overzicht te sturen van de 30 corporaties die een solvabiliteit hebben van minder dan 15% en om u een overzicht te sturen van de corporaties die onder verscherpt financieel toezicht staan van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Ik heb u in dit overleg tevens toegezegd u een overzicht te zullen doen toekomen van de omvang van de grondposities van de corporaties ten behoeve van de bouwproductie en de afwaardering hiervan.

Op basis van informatie die het CFV mij heeft verstrekt, stuur ik u via deze brief de toegezegde informatie.

De 30 corporaties met solvabiliteit <15%

Uit het Sectorbeeld 2013 blijkt dat ultimo 2012 de solvabiliteit van 30 corporaties minder dan 15% bedraagt op basis van de beoordelingsmethodiek van het CFV. Het CFV heeft zich daarbij gebaseerd op de jaarstukken van de corporaties over verslagjaar 2012, aangevuld met geschatte berekeningen voor enkele corporaties waarvan de jaarstukken toen nog ontbraken. In onderstaande tabel 1 is aangegeven welke 30 corporaties dit betreft:

Tabel 1: Corporaties met solvabiliteit van < 15%

Lnummer	Naam
L0160	Woningstichting Dinxperlo
L0272	Wassenaarsche Bouwstichting
L0354	Wonen Wateringen
L0425	Woningstichting Haag Wonen
L0446	Woningstichting De Goede Woning
L0527	Stichting Trudo
L0682	Woningstichting Ons Doel
L0885	Woningcorporatie De Woningbouw

Lnummer	Naam
L0921	Woningstichting St. Joseph
L1005	Laurentius
L1066	Stichting De Woonmaat
L1207	Woningstichting Urmond
L1217	Stichting Vitaal Wonen
L1395	Woningbouwvereniging Maarn
L1578	Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam
L1675	Stichting Steelande wonen
L1716	Viveste
L1787	WSG
L1837	Woningvereniging Nederweert
L1910	Stichting WBO Wonen
L1924	Stichting Vestia Groep
L1969	Stichting SIB Woonservice
L2000	Stichting Ouderenhuisvesting Ruijschenbergh
L2047	Stichting Veron
L2063	Stichting Humanitas Huisvesting
L2070	Stichting Ymere
L2072	Waterweg Wonen
L2085	Stichting Woonplus Schiedam
L2092	Noordwijkse Woningstichting
L2116	Stichting Woonformatie Ypenburg

Hoewel een solvabiliteit <15% laag is, betekent dit zoals ik u tijdens het AO van 5 februari jl. reeds aangaf nog niet dat deze corporaties ook allemaal een onvoldoende vermogenspositie hebben. Het CFV acht de vermogenspositie onvoldoende indien het volkshuisvestelijk vermogen van de betreffende corporatie niet opweegt tegen de som van:

- het totale risico waar de corporatie op balansdatum mee te maken heeft als resultante van het macro-economisch-, markt- en operationeel risico;
- de contante waarde van de vpb-kasstroom voor de eerste 5 jaren na balansdatum¹;
- en een buffer van 5% van het balanstotaal indien de marktwaarde van het bezit van de corporatie lager is dan 150% van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van dit bezit. Deze extra buffer wordt gehanteerd bij deze corporaties omdat ze minder mogelijkheden hebben om onverhoopte financiële tegenvallers op te vangen via verkoop van bezit.

Zoals in het AO gemeld vindt deze beoordeling derhalve van geval tot geval plaats, met inachtneming van het specifieke activiteitenpatroon en de specifieke risico's van de betreffende corporatie. Indien sprake is van een daadwerkelijk solvabiliteitsrisico legt het CFV maatregelen aan een corporatie op om de solvabiliteitspositie te verbeteren. Deze interventies zijn vastgelegd in de individuele toezichtbrieven. Overigens kan de beoordeling van de draagkracht van het vermogen (de balans tussen beschikbare middelen en het beslag op vermogen vanwege de voorgenomen activiteiten) of de andere toezichtvelden zoals onderstaand weergegeven ook aanleiding zijn tot een interventie.

¹ De vpb-beklemming vormt een onderdeel van de buffer die een corporatie moet hebben. Onder »beklemming» wordt verstaan het vermogen dat als buffer noodzakelijk is om aan voorzienbare, structurele betalingsverplichtingen met betrekking tot de vpb te kunnen voldoen. Ten behoeve van de solvabiliteitsbeoordeling wordt hiervoor de contant gemaakte vpb last voortvloeiende uit de prognoses van de operationele kasstroom gebruikt.

De corporaties onder verscherpt toezicht

Per 1 januari 2014 staan 14 corporaties onder verscherpt toezicht van het CFV (tabel 2) en zijn er drie corporaties object van sanering (L1924 Stichting Vestia Groep, L1787 WSG en L2047 Veron).

Tabel 2: Corporaties onder verscherpt toezicht

Lnummer	Naam Woningbouwcorporatie	Sinds
L0124	Stadgenoot	okt-10
L0278	Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)	nov-07
L0632	Stichting Woningbouw Slochteren	nov-12
L0673	Stichting Wooninvest	jun-12
L0928	Woonstichting 't Heem	okt-12
L0993	Bouwvereniging Onze Woning	aug-13
L1005	Laurentius	jan-12
L1578	Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (AWM)	nov-10
L1718	Goed Wonen Lage Zwaluwe	okt-12
L1991	Woonstichting De Kempen	okt-13
L2058	Mitros	okt-13
L2063	Humanitas	nov-13
L2103	Woonstichting De Key	nov-10
L2119	Wooninvesteringsfonds (WIF)	nov-12

Het CFV houdt integraal toezicht op de financiële continuïteit van de corporaties en kijkt daarbij naar zes toezichtdomeinen:

- De kwaliteit van de financiële verantwoording;
- Het behoud van maatschappelijk gebonden vermogen;
- Het financieel risicobeheer (interne governance);
- De liquiditeit;
- De solvabiliteit;
- De draagkracht van het vermogen in relatie tot de voorgenomen activiteiten.

Een corporatie kan om verschillende redenen door het CFV onder verscherpt toezicht worden geplaatst. De volgende (niet cumulatieve) criteria worden hierbij door het CFV gehanteerd:

- De financiële continuïteit is in het geding: het risico op discontinuïteitproblemen op korte dan wel middellange termijn is zodanig groot, dat correctie dringend en noodzakelijk is;
- De corporatie is niet voornemens een beleidswijziging door te voeren in relatie tot geconstateerde risico's of zet daartoe niet de juiste stappen in het juiste tempo;
- De corporatie is niet bereid om medewerking te verlenen aan informatieverzoeken of toezichtactiviteiten van het CFV;
- De kwaliteit van de aangeleverde informatie richting het CFV is bij voortdurend onvoldoende;
- Er zijn zorgen of ernstige twijfels over het functioneren van de governance (inclusief de rol van RvC) binnen de corporatie;
- Er zijn belangrijke bevindingen of vermoedens in relatie tot rechtmatigheid en integriteit.

Het eerste criterium wordt breed geïnterpreteerd. De continuïteit van de corporatie kan door verschillende omstandigheden in het geding komen. De continuïteit kan niet alleen onder druk komen te staan door liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen maar ook bijvoorbeeld door verliezen die het maatschappelijk gebonden vermogen substantieel aantasten.

Bij verscherpt toezicht heeft het CFV de corporatie verplicht tot het maken en uitvoeren van een herstelplan. Het herstelplan moet leiden tot het voortvarend en met grote urgentie wegnemen van gesignaleerde risico's. De plaatsing onder verscherpt toezicht kan bij voldoende aanleiding elk

moment plaatsvinden. Bij gebrek aan medewerking kan het CFV aan mij vragen een aanwijzing te geven of een last onder dwangsom op te leggen. Zo nodig kan er ook worden overgegaan tot: het entameren van een aansprakelijkheidsstelling, het benoemen van een extern toezichthouder bij de woningcorporatie, het onder bewindstelling laten plaatsen van de corporatie en het laten intrekken van de toelating.

Grondposities

Ultimo 2012 bezaten de gezamenlijke corporaties in totaal ruim 1.100 hectare grond met bouwbestemming en ruim 3.500 hectare zonder deze bestemming. Onder invloed van vooral bestemmingswijzigingen daalde het oppervlak met bouwbestemming per saldo met 118 hectare in 2012. Het oppervlak grond zonder bouwbestemming nam per saldo 37 hectare toe (tabel 3).

Tabel 3: Mutaties in het oppervlak aan grondposities, 2010–2012, in hectares¹

	2010		2011		2012	
	met bouwbestemming	zonder bouwbestemming	met bouwbestemming	zonder bouwbestemming	met bouwbestemming	zonder bouwbestemming
oppervlak ultimo voorgaand verslagjaar	1.250	3.248	1.242	3.237	1.231	3.480
voorraadmutaties	3	- 38	35	50	- 15	- 56
wijziging in bouwbestemming	10	- 18	4	8	- 103	94
Oppervlak ultimo verslagjaar	1.263	3.192	1.281	3.295	1.112	3.505

¹ Ter referentie: ingeschat wordt dat in uitleggegebieden rond de 30 woningen per hectare kunnen worden gebouwd, in stedelijke gebieden kan dit iets hoger liggen.

Bij bovenstaande tabel dient te worden opgemerkt dat ook tijdens het verslagjaar mutaties in de grondposities kunnen plaatsvinden in de vorm van verwerving van grond dan wel het in bouwproductie nemen van grond. De momenten waarop dergelijke mutaties in de administratie van corporaties wordt verwerkt kan per corporatie anders gedefinieerd zijn. Wat betreft de wijziging van de bouwbestemming geldt eveneens dat het per corporatie op verschillende momenten kan worden verwerkt in de administratie. Bovenstaande tabel is opgebouwd uit individuele cijfers, aangezien de grondposities op corporatieniveau (en niet op macroniveau) van belang zijn voor het financiële toezicht op de individuele corporaties. Er kunnen enige fouten in de opgave door corporaties zitten. Het is daarom mogelijk dat de cijfers niet overal onderling correct optellen tussen de jaren of binnen het jaar (zie laatste kolommen tabel 3). Deze verschillen zijn echter marginaal ten opzichte van het totaal.

In 2012 schreven de gezamenlijke corporaties per saldo € 313 miljoen af op hun grondposities. Hierdoor resteerde er ultimo 2012 nog een kleine € 1,9 miljard aan waarde voor de grondposities (waarvan krap € 1,7 miljard op de balans). Ook in eerdere jaren schreven de corporaties stevig af op de waarde van hun grondposities (tabel 4). Als gevolg van deze afschrijvingen, is het risico dat corporaties lopen met deze grondposities afgenomen.

Tabel 4: Verloop van de waarde van grondposities in het verslagjaar, bedragen x € 1 miljoen, 2009–2012

	2009	2010	2011	2012
Binnen balans				
Positie ultimo vorig verslagjaar	1.859	2.029	2.138	1.974
voorraadmutaties	230	115	7	7
waardemutaties	- 96	- 216	- 228	- 313
Positie ultimo verslagjaar	1.994	1.928	1.917	1.668
Buiten balans ¹				
Positie ultimo voorgaand verslagjaar	110	168	176	174
voorraadmutaties	47	11	0	39
waardemutaties	9	- 27	- 15	0
Positie ultimo verslagjaar	166	152	161	212
Totale waardemutatie als % van waarde ultimo vorig verslagjaar (binnen én buiten balans)				
	- 4,4%	- 11,1%	- 10,5%	- 14,6%

¹ Het komt voor dat er contractueel overeengekomen grondposities zijn die off-balance worden verantwoord. Dit betreft bijvoorbeeld een koopplicht op een toekomstig moment.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok